

## 14. számú előterjesztés

Minősített többség – I. határozat  
Egyszerű többség – II. határozat

# ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének

**2014. május 29-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Önkormányzati ingatlanok értékesítésével összefüggő döntések

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Önkormányzati Iroda

**Tárgyalta:** Városgazdálkodási Bizottság  
Pénzügyi Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:**

Vida Tamás ügyvezető, Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Non-profit Kft.

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**

Kovács Gyula, Pénzügyi Iroda vezetője

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Letenyei Róbert jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

A 2014. évi költségvetésben mintegy 31,5 millió Ft-ot irányzott elő a Képviselő-testület vagyon és tárgyi eszköz értékesítésből eredő bevételként, a Gunaras Zrt.-ben lévő részvények értékesítése mellett. Jelen előterjesztés célja az előirányzat teljesíthetőségének áttekintése, a realizálásához szükséges döntések meghozatala az elmúlt évekhez hasonlóan. A 2014. január 30-i ülésen elfogadott 2014. évi vagyongazdálkodási terv részletesen ecsetelte az idei évre vonatkozó elképzeléseket.

Az elvárt előirányzat teljesítése időarányosan megfelelő, de sajnos az idei évben is kétséges, hogy a remélt teljes bevétel realizálódni fog. Az idei fejlemények:

- A DALMAND Zrt. kifizette a vételárat (4.090.000,-Ft) a dombóvári 0143 hrsz-ú, 6 ha 6129 m<sup>2</sup> területű „kivett vasút” ingatlan tulajdonjogáért.
- Egyezségkötést követően az ERMIBAU Kft. kifizette a vételártartozását (3.487.000,-Ft).
- Folyamatban van a Tolnatej Zrt.-vel való szerződéskötés a gunarasi nyaralójuk mögötti területrésze (vételár: 430.000,-Ft).
- A Hunyadi tér 32. alatti üzlethelyiség értékesítéséhez kapcsolódóan szintén aláírás alatt van az adásvételi szerződés (vételár: 3.900.000 Ft).
- 2014-ben eddig egy bérlakás értékesítése történt meg (vételár: 330.000,-Ft).

Az előterjesztésben bemutatásra kerülnek a korábban értékesítésre kijelölt, de nem bérlakásként funkcionáló olyan ingatlanok, amelyek esetében eddig nem vezettek eredményre az önkormányzat elidegenítésre irányuló erőfeszítései. Ezen kívül egy mászlonyi bérlakás esetében javasolt fizetési kedvezményt biztosítani.

A testület 2013 áprilisában az alábbi ingatlanokat, illetve ingatlanban lévő tulajdonrészeket jelölte ki értékesítésre, a korábban már kijelölt ingatlanok esetében fenntartva az értékesítést:

- Harkány, Üdülés u. 23. szám alatti ingatlanban lévő önkormányzati tulajdoni hányad (harkányi 1246/2 hrsz.),
- a Baross u. 10. alatti lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (dombóvári 169 hrsz.),
- a Szabadság u. 14. szám alatti zeneiskolai ingatlan (dombóvári 7/1 hrsz.),
- a Konda-patak völgyében található, dombóvári 4644/1-29 hrsz.-ú beépítetlen területek együttesen a 4644/30 hrsz.-ú közforgalom elől elzárt magánúttal,
- a Bajcsy-Zsilinszky utca sarkán lévő beépítetlen terület, amennyiben a helyi építési szabályzat módosításával a terület beépítési feltételei megváltoznak (dombóvári 1954 hrsz.),
- a Dankó Pista utcában, a Döry Hugó utcában és a Kapos soron található beépítetlen területek, mint építési telkek,
- a Dombóvár, Deák F. u. 12. szám alatti, 201 helyrajzi számon nyilvántartott volt zsinagóga épületét.

A Képviselő-testület a Dombóvár, Termál u. 5. szám alatti, 5337/133 helyrajzi számon nyilvántartott hétvégi ház, udvar megnevezésű ingatlan kapcsán felkérte a polgármes-

tert, hogy tegyen javaslatot az ingatlan további hasznosítását illetően. A testület ezt a döntését a 2014 júniusában visszavonta. A nyaraló egyénként folyamatosan működik, alkalomszerűen kerül hasznosításra, állapota és üzemképessége nagyon jó, vagyonvédelme megoldott.

A testület továbbá arra is felkérte a polgármestert, hogy vizsgálja meg a Juhász Gyula utcában található beépítetlen területek (2882 és 2883 hrsz.-ú ingatlanok), valamint a Paál L. u. 9. alatt található földhasználati joggal terhelt ingatlan (dombóvári 2006 hrsz.) értékesítésre való kijelölését, valamint vizsgálta meg a Víztorony tulajdonjogi helyzetét és értékesítési lehetőségét. A Juhász Gyula utcai telkek esetében – a megközelítés hiánya miatt – a későbbi problémák megelőzése miatt egyelőre nem indokolt az elidegenítés, a Paál L. u. 9. alatti területre pedig a szóba jöhető vevők a ráépült lakóház tulajdonosai, akik elzárkóztak a terület megvásárlásától. A víziközmű vagyion átvételével a víztorony beolvadt a körülötte lévő közterületbe, ily módon forgalomképtelenné is vált. Hamarosan megindul a szükségessé váló felújítása, eladása már csak ezért sem javasolt.

- Harkány, Üdülés u. 23. szám alatti ingatlanban lévő önkormányzati tulajdoni hányad (harkányi 1246/2 hrsz.)

A Képviselő-testület a 349/2011. (IX. 8.) számú határozatával döntött először a Harkány, Üdülés u. 23. szám alatt található, harkányi 1246/2 hrsz. alatt felvett, „hétvégi ház, udvar” megnevezésű, 405 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan ½ tulajdoni hányadának értékesítéséről. A kiírt pályázat sikertelenül zárult, a kikiáltási ár 3,2 millió Ft volt. Az ingatlan másik tulajdonosa Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata, a tulajdonostársnak elővásárlási joga áll fenn.

A Képviselő-testület a 120/2012. (III. 29.) számú határozatával ismételten döntést hozott a tulajdonrész értékesítéséről, az ingatlan ½ tulajdoni hányada 1.900.000,- Ft vételár ellenében lett felajánlva Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának. A vételi ajánlattal nem élt a szekszárdi önkormányzat, az ingatlan tulajdonrészének megvásárlására 1 millió Ft-os ajánlatot tett. A 2013 márciusában és októberében kiírt pályázati felhívás nem járt sikerrel annak ellenére, hogy a 2013-as értébecslés szerint az ingatlanrész vételára 1.700.000 Ft-ra csökkent az akkori értébecslés alapján.

A 2014 májusában aktualizált értébecslés szerint a forgalmi érték 850.000,- Ft.

Az ingatlan értéke folyamatosan csökken a műszaki állapot romlásával arányosan. Az ingatlant az önkormányzat már több mint 10 éve nem használja, ennek ellenére a fenntartása nem költségmentes. Az elmúlt években kétszer is jelzés érkezett a szomszédtól, hogy a futónövényzettel benőtt épületet és környezetét tisztítsuk meg. Alkalmanként a távolság miatt a rendbetétel nem kevés kiadásal jár.

Az épület környezete elhanyagolt, az ablakok betörték, a hátsó épületrésznél a mennyezet beszakadt. Az épület önálló vízárával nem rendelkezik, valaha a szomszédos nyaralóból (amelyet Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata használ) történt a vízellátás, de jelenleg le van kötve a rendszerről. A villamosenergia-ellátás sem megoldott, nincs hálózati csatlakozás. Az épület nyári használatra épült, hőszigetelés nélküli, a fűtés nem megoldott.

A pályázatok nem jártak eredménnyel és nem is várható, hogy ilyen műszaki feltételekkel el tudja az önkormányzat adni az ingatlant harmadik személynek. Mindezek alapján megfontolandó, hogy az ingatlan ismételtelen kerüljön felajánlásra a szekszárdi önkormányzatnak 1 millió Ft-os vételárral.

- Baross u. 10. alatti lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (dombóvári 169 hrsz.)

A Baross u. 10. alatti, dombóvári 169 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére 2011 őszén kiírt pályázati felhívás eredményeként 2012 áprilisban adásvételi szerződés megkötésére került sor, tulajdonjog fenntartással. A vevő a vételárat a megadott határidőig nem rendezte, ezért az Önkormányzat élt az elállás jogával. Az ingatlanra 2012-ben további egy, illetve 2013-ban két alkalommal újabb pályázati felhívás került kiírásra, mely eredménytelenül zárult.

A 2014 májusában aktualizált értékbecslés szerint a forgalmi érték: 950.000,- Ft.

- Szabadság u. 14. szám alatti zeneiskolai ingatlan (dombóvári 7/1 hrsz.),

A Szabadság u. 14. szám alatti, 7/1 hrsz.-ú iskola megnevezésű ingatlan értékesítésére 2012 júliusában és októberében 45 millió Ft induló értéken lett pályázati felhívás kiírva. Mindkét eljárás eredménytelenül zárult. Időközben megtörtént az ingatlant terhelő banki jelzálogjog törlése. A 2013-as új értékbecslés szerint a becsült forgalmi érték 52,6 millió Ft volt. Az októberben közzétett pályázati felhívásra nem volt jelentkező. A 2014 májusában aktualizált értékbecslés szerint a forgalmi érték 47.340eFt.

A 291/2013. (IX. 26.) Kt. határozat az ingatlan használatát a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal számára biztosította feladatai ellátásához 2013. október 1-től az ellenkező döntéséig, illetve az ingatlan értékesítéséig. Az ingatlanon található szolgálati lakás időközben bérbeadásra került, a főépület egy része a tárolási célokat szolgál. A Hivatal a főépülethez kapcsolódó melléképületet is használja.

Dombóvár Város Önkormányzata 2008-ban pályázatot nyújtott be több oktatási létesítmény uniós forrás bevonásával történő felújítására, amelyet konzorciumi együttműködéssel valósított meg Kaposszekcső, Csikóstóttós és Döbrököz települések önkormányzataival. A pályázatban nyilatkozni kellett arról is, hogy mi lesz a kiváltással érintett ingatlanokkal. Dombóvár esetében ez a Szabadság u.

14. alatti zeneiskolát jelentette. Ekkor még nem volt tudható, hogy az oktatási intézményeink fenntartása és működtetése is átkerül a Klebelsberg Intézményfenntartó Központhoz. Nyilatkozatunk arról szólt, hogy „a kiváltott ingatlant önkormányzatunk értékesíteni kívánja, amelynek eladásából befolyt összeget az önkormányzat kötelező és önként vállalt közoktatási feladatait ellátó intézmények működtetésére kívánjuk fordítani”. A pályázat fenntartási kötelezettsége is átkerült a KLIK-hez, azonban a kapcsolódó indikátorok csak szakmai jellegűek, a nyilatkozatot nem érintik.

Fentieket és a jövőbeni fejlesztési elképzeléseket figyelembe véve javaslom az értékesítésre való kijelölés elvetését.

- A Konda-patak völgyében található beépítetlen területek

A Konda-patak völgyében található dombóvári 4644/1-29 hrsz.-ú „beépítetlen terület” megnevezésű, különböző nagyságú ingatlanok, építési telkek, valamint a telkek megközelítéséhez szükséges 4644/30 hrsz.-ú, 3898 m<sup>2</sup> területű „közforgalom elől elzárt magánút” együttes értékesítése érdekében 2012 októberében és 2013 januárjában egyfordulós, nyilvános és árveréssel egybekötött pályázati felhívás lett kiírva. A pályázatokra nem volt érdeklődő. A helyi építési szabályzat módosításának hatálybalépésével az értékesítés folytatásához szükséges a rendezési terv szerinti telekalakítás elvégzése, majd az értékbecslés aktualizálása. A módosítás érinti a magánutat, a közutat és 4 építési parcellát (4641/16-19 hrsz.). A telekalakítás és a hozzá kapcsolódó ingatlannyilvántartási átvezetés várható költsége kb. 206.000,-Ft.

- Bajcsy-Zsilinszky utca sarkán lévő beépítetlen terület (dombóvári 1954 hrsz.),

A Bajcsy-Zsilinszky utca sarkán lévő 1954 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítésére 2012 áprilisban kiírt pályázati felhívás eredménytelenül zárult. A 858 m<sup>2</sup> területű ingatlan induló nettó licitára 3,5 millió Ft volt. Az ingatlan beépíthetőségét korlátozó előírások (elő- és oldalkert kötelező tartása) miatt kérdéses, hogy a közeljövőben eladható-e a telek. Sajnos a tavalyi módosítás a beépíthetőségi feltételeken nem változtatott, így újabb építési szabályzat módosítás lenne szükséges ahhoz, hogy a telek valóban eladható legyen.

Mindezek alapján javasolt az értékesítésre való kijelölés törlése.

- A Dankó Pista utcában, a Döry Hugó utcában és a Kapos soron található beépítetlen területek

A Döry Hugó utcában kettő, a Dankó Pista utcában egy, a szőlőhegyi Kapos soron hét beépítetlen területet kínál folyamatosan eladásra az önkormányzat. A vagyonrendelet értelmében a Városgazdálkodási Bizottság dönt átruházott hatáskörben az építési telkek árának meghatározásáról és inflációkövető felülvizsgálatáról.

A tavalyi döntés szerinti árak:

- Dőry Hugó utcában található építési telkek: 1.500,-Ft/m<sup>2</sup>
- Kapos sorban található építési telkek: 900,-Ft/m<sup>2</sup>
- Dankó Pista utcai építési telkek: 500,- Ft/m<sup>2</sup>

Az elmúlt években sajnos az előzetes érdeklődések ellenére csak kivételesen tudott az önkormányzat eladni építési telket, mégpedig a szomszédoknak, de ezek az ingatlanok lényegében beépíthetetlenek voltak.

Egy dombóvári lakos a hét Kapos sori ingatlan együttes megvásárlására adott be vételi ajánlatot, a telkeket bruttó 450,- Ft/m<sup>2</sup> -es áron venné meg, ami a fele a bizottság által tavaly jóváhagyott négyzetméterenkénti árak. A Kapos sori építési telkek jellemzői:

Hrsz	Terület m <sup>2</sup>	Bruttó ár Ft	Nettó ár Ft	Szennyvízcsatorna hálózatra való csatlakozási ktg- gel csökkentett nettó ár	Nyilvántartási ár bruttó Ft
6410/121	801	720.900	567.638	387.638	435.000
6410/122	802	721.800	568.346	388.346	435.000
6410/123	802	721.800	568.346	388.346	435.000
6410/124	803	722.700	569.055	389.055	436.000
6410/125	803	722.700	569.055	389.055	436.000
6410/126	803	722.700	569.055	389.055	436.000
6410/127	1118	1.006.200	792.283	612.283	607.000
<b>Összesen</b>	<b>5932</b>	<b>5.338.000</b>	<b>4.203.780</b>	<b>2.943.780</b>	<b>3.220.000</b>

Figyelembe véve, hogy az összes építési telek eladása a közeljövőben nem valószínűsíthető, ezért mindenképpen megfontolandó, hogy együttes vétel esetén kedvezményt biztosítson az önkormányzat, viszont a vagyongazdálkodási szempontokat figyelembe véve nem javasolt a nyilvántartási érték alatti értékesítés. A határozati javaslat a Városgazdálkodási Bizottság számára tartalmaz egy felhatalmazást, miszerint a Kapos sori telkek együttes megvásárlása esetére az értékbecslésnél alacsonyabb, de a nyilvántartási értéknél nem kisebb árat is meghatározhat.

- A Dombóvár, Deák F. u. 12. szám alatti volt zsinagóga

A Deák Ferenc u. 12. sz. alatti, a volt zsinagóga épületét is magában foglaló 201 hrsz-ú ingatlan hasznosításával kapcsolatos erőfeszítések nem hoztak eredményt. A 2011 novemberében történt 27 millió Ft-os nyilvántartási értéken történő sikertelen pályázati felhívást követően 2012 októberében, majd 2013 januárjában és novemberében az értékbecslésen alapuló 13,6 millió Ft-os vételárral újabb felhívás kiírására került sor, melyek mindegyike sikertelenül zárult.

Nemrégiben felmerült egy pályázati lehetőség a zsinagóga épületének felújítása, a tartalom fejlesztése (kulturális) és a környezet helyreállítása, ezért nem javaslom az ingatlan értékesítésre történő kijelölését.

Az önkormányzat rendelkezik még elvileg értékesítésre kijelölhető, jelentősebb értékű ingatlanokkal (gimnáziumi kollégium, volt lovaspálya, a Kórház utcai többhektáros beépítetlen terület), de ezek eladását akkor tartom indokoltnak megfontolni, ha konkrét szándék érkezik.

\*\*\*

A bérlakásokat illetően az alábbi ingatlan esetében szükséges döntés:

A Mászlonyban található Fecske u. 9. alatti, 6033 hrsz. alatt felvett lakóház megüresedése után az értékesítés érdekében 2013 novemberében került sor először pályázati felhívás közzétételére. A sikertelen eljárás után a mászlonyi ingatlan állagának megőrzése érdekében még kétszer került (2013. december és 2014. február) meghirdetésre a szociális alapon kiadható bérlakás. Pályázat beadására egyik esetben sem került sor.

Az elmúlt hónapokban több érdeklődés is volt az ingatlan vételére, de mindegyik kérelmező csak részletfizetési kedvezménnyel tudná megvásárolni a lakóházat. Mivel az érdeklődők között volt egy egyösszegű fizetést vállaló, ezért március végén újra kiírásra került az ingatlan értékesítése. Az érdeklődő be is adta a pályázatát, de a pályázati biztosíték befizetése már nem történt meg, így a pályázat érvénytelen volt.

Mivel azóta a pályázót nem lehet utolérni, ezért a részletfizetési kedvezményeket kérők ajánlatát javasolt megfontolni. Ezek az alábbiak:

1. Az egyik ajánlattevő 10 %-os önrész mellett (55eFt) részletfizetéssel vállalja a forgalmi értéken való megvásárlást.
2. Egy másik személy 200.000,- Ft önerő mellett és további 3 havi részlettel szeretné megvenni az ingatlant.
3. Egy érdeklődő ugyancsak részletre történő vételre, de konkrét vállalás nélkül nyújtott be igényt a vételre.

A 2013. november 5-i aktualizált értébecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 550.000,- Ft. Az ingatlan nyilvántartási értéke bruttó 1.800.000,- Ft, 2007-ben adásvétellel szerezte meg az önkormányzat az ingatlant ezzel a vételárral.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatok elfogadását indítványozom.

## **I. Határozati javaslat**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi ingatlanokat, illetve ingatlanban lévő tulajdonrészt értékesítésre jelöli ki, a 163/2013. (IV. 25.) Kt. határozatban kijelölt további ingatlanok tekintetében visszavonja az értékesítésre való kijelölést:

- a) a Baross u. 10. alatti lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (dombóvári 169 hrsz.),
  - b) a Dankó Pista utcában, a Dőry Hugó utcában és a Kapos soron található beépítetlen területek, mint építési telkek, azzal, hogy a Városgazdálkodási Bizottság a Kapos soron lévő építési telkek együttes értékesítése esetére az értékbecslés szerinti forgalmi értéknél alacsonyabb, de a nyilvántartási értékénél nem kisebb árat is meghatározhat,
  - c) a Konda-patak völgyében található, dombóvári 4644/1-29 hrsz.-ú beépítetlen területek együttesen a 4644/30 hrsz.-ú közforgalom elől elzárt magánúttal azzal, hogy az értékesítésre irányuló versenyeztetési eljárás megindítása előtt el kell alakítani a helyi építési szabályzat szerinti telekhatárokat.
2. A Képviselő-testület a Harkány, Üdülés u. 23. szám alatt található, 1246/2 hrsz.-ú „hétvégi ház, udvar” megnevezésű, 405 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát 1.000.000 Ft vételárért felajánlja Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának.
3. A Képviselő-testület az 1. pontba tartozó ingatlanok értékesítésével összefüggésben a következő feltételt köti ki:
- Az 1.) b. pont szerinti építési telkek kivételével az értékesítés versenyeztetés útján történik az értékbecslés szerinti nettó induló licitáron. A nyertes pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat részére az eljárásnak az ügyvédi díjon kívüli egyéb költségeit is, az értékbecslést is beleértve.
  - Az 1.) a. pontba tartozó ingatlan esetében az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy a használatnak a helyi építészeti értékek védelméről szóló 30/1999. (X. 26.) önkormányzati rendelettel összhangban kell lennie.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére és szerződések megkötésére, versenyeztetés esetén a legmagasabb összegű vételárat megajánló ajánlattevővel.

**Határidő:** 2014. december 31.

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Önkormányzati Iroda

## II. Határozati javaslat

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 52/2012. (II. 23.), a 213/2012. (VII. 5.), a 346/2012. (XI. 29.) és a 362/2013. (X.31.) Kt. határozat szerinti bérlakás-értékesítésekkel kapcsolatban – fenntartva az azokban foglalt rendelkezéseket a jelen határozatban foglalt módosításokkal együtt – az alábbiakról dönt:



A Dombóvár, Fecske u. 9. szám alatti, 6033 helyrajzi számon nyilvántartott lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerint versenyeztetés útján értékesíti a forgalmi érték szerinti induló licitárral és az alábbiak szerinti részletfizetési lehetőséggel: a szerződés megkötésekor fizetendő első vételárrészlet összege legalább 200.000,- Ft, a fennmaradó vételárhátralékot legfeljebb 1 év alatt kell megfizetni.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás jóváhagyására és a legmagasabb összegű vételárat megajánló ajánlattevővel az adásvételi szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

**Határidő:** 2014. június 30.

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Önkormányzati Iroda

Szabó Loránd  
polgármester